

Toelichting bestemmingplan Princenbuurt

Opdrachtgever: Merwestreek Projecten BV
Rivierdijk 636
3371 EE Hardinxveld-Giessendam

Projectnummer: 210569

Versienummer: 1.6 – Ontwerpbestemmingsplan

Plaats, datum: Dordrecht, 8 maart 2022

Auteur:



Paraaf:

Controleur:

Paraaf:

voorbereiding

kennisgeving voorbereiding : 14 oktober 2021

ter inzage/inspraak : 14 oktober t/m 10 november (Nota ruimtelijke uitgangspunten)

ontwerp-bestemmingsplan

burgemeester en wethouders :

commissie Ruimte :

ter inzage :

Bestemmingsplan

burgemeester en wethouders :

commissie Ruimte :

vaststelling gemeenteraad :

ter inzage :

start beroepstermijn :

in werking treden :

Inhoudsopgave

	pagina
1 Aanleiding.....	5
1.1 Doel.....	5
1.2 Verantwoording.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2 Projectlocatie.....	6
2.1 Huidig gebruik en geldend bestemmingsplan.....	6
2.2 Beschrijving project.....	7
2.3 Stedenbouwkundige opzet.....	8
3 Ruimtelijke beleid.....	13
3.1 Nationaal beleid.....	13
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	14
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018).....	14
Omgevingsverordening NH2020.....	15
Provinciale woonvisie 2010 -2020.....	15
3.3 Gemeentelijk beleid.....	16
Algemene punten bestemmingsplannen Heemstede.....	16
4 Omgevingsaspecten.....	21
4.1 Rood.....	21
4.1.1 Landschappelijke inpassing.....	21
4.1.2 Cultuurhistorie (historische structuren, gebouwen en archeologie).....	21
4.2 Milieuaspecten.....	22
4.2.1 Externe veiligheid.....	22
4.2.2 Bedrijven- en milieuzonering.....	24
4.2.3 Bodem.....	25
4.2.4 Toetsing besluit m.e.r.....	25
4.2.4 Geluid.....	26
4.2.5 Luchtkwaliteit.....	26
4.2.6 Stikstofdepositie.....	29
4.3 Blauw.....	30
4.3.1 Waterhuishouding.....	30
4.3.2 Waterkering.....	30
4.3.3 Stedelijk water.....	30
4.4 Groen en milieu.....	32
4.4.1 Gebiedsbescherming.....	32
4.5.1 Infrastructuur.....	35
4.5.2 Verkeersaspecten.....	35
4.5.3 Straalverbindingen, (riool)leidingen en kabels (Klic).....	35
5 Economische haalbaarheid, maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
6 Conclusie inpasbaarheid.....	38

Bijlagen

1. Bodemonderzoek (drie stuks)
2. Akoestisch onderzoek
3. Vormvrije m.e.r.
4. Stikstof onderzoek
5. Archeologisch onderzoek
6. Quicksan Flora- en Fauna
7. Parkeeronderzoek

1 Aanleiding

Merwestreek Projecten BV is voornemens om aan de Glipperweg te Heemstede circa dertien nieuwbouwwoningen en de herbouw van twee monumenten met uitbreiding te realiseren (totaal vijftien wooneenheden). Ten behoeve van de vervangende bouw dient de functie deels te wijzigen van een bedrijfsbestemming naar wonen. Tevens is aanpassing noodzakelijk van het bouwblok. Aangezien deze wijzigingen niet passen binnen het geldende bestemmingsplan "Woonwijken Zuid en West (2013)" wordt een nieuw (postzegel) bestemmingsplan opgesteld.

1.1 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling. Het doel van deze toelichting is om te onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus van een goed woon- en leefklimaat. Dit is noodzakelijk in het kader van de te volgen ruimtelijke procedure.

1.2 Verantwoording

Bij het opstellen van deze toelichting is gebruikgemaakt van diverse documenten en relevante websites. Sommige beleidsdocumenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. De gebruikte bronnen zijn in deze toelichting weergegeven, dan wel in de bijlage.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de projectlocatie in de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke- en milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de conclusie getrokken.

2 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de wijk "De Glip" te Heemstede. De huidige woningen en nieuwbouwlocatie zijn gelegen aan de Glipperweg 64, 68, 70 en 72, Patrijzenlaan en De Nachtegaal en het tussenliggende terrein.

figuur 1: planvoornemen



Bedrijfsactiviteiten

Op de locatie bevond zich van 1974 tot enkele jaren geleden een timmerfabriek, vanaf 1997 zijn er al woningbouwplannen voor deze locatie. In de omgeving van het plangebied bevindt zich kleinschalige bedrijvigheid met gemengde bestemmingen (categorie 1 en 2).

Bebouwing

De omgeving van het plangebied bestaat uit een gemengd gebied met veelal woonbestemmingen, kleinschalige bedrijven en maatschappelijke bestemmingen. De toekomstige woningen sluiten qua bouw- en stijl aan bij de aanwezige woningen in de directe omgeving.

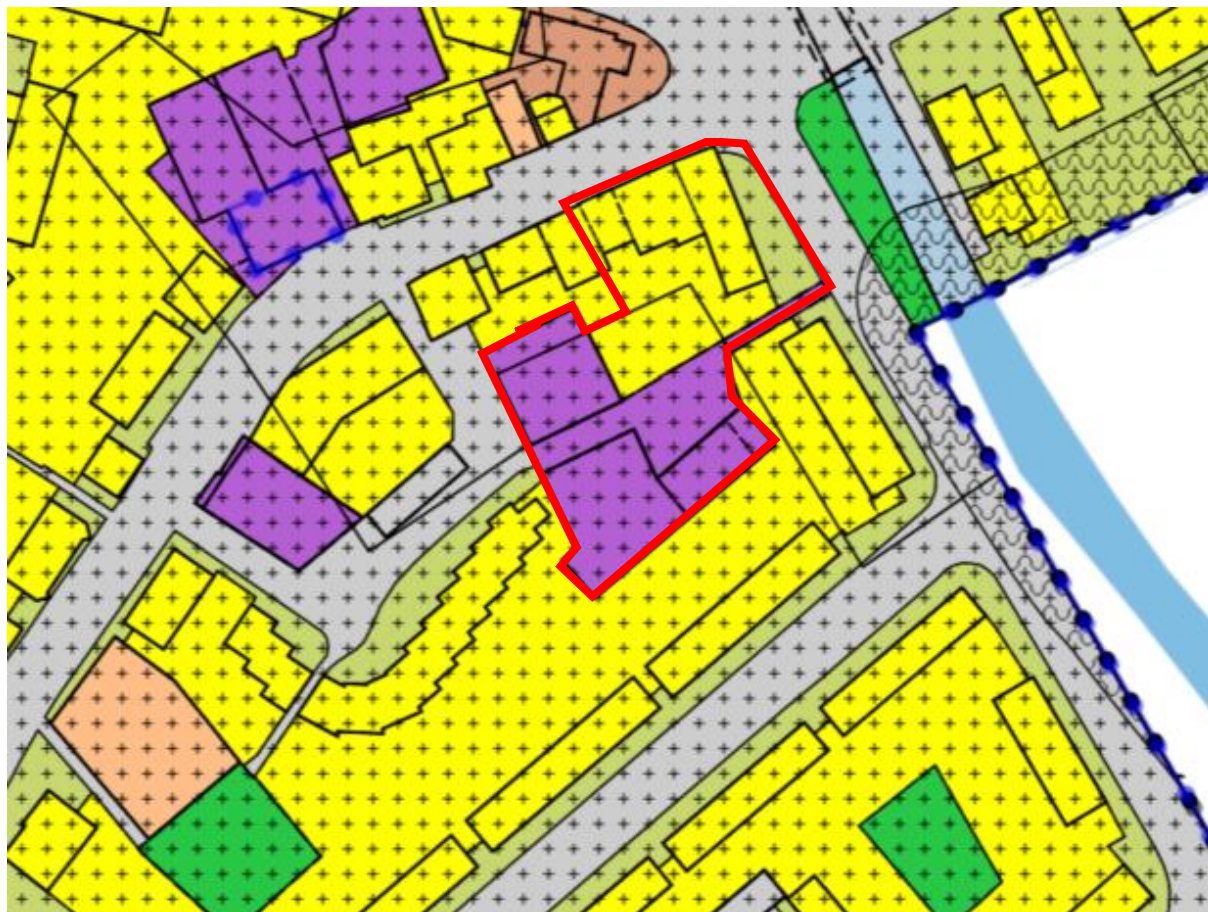
2.1 Huidig gebruik en geldend bestemmingsplan

Vanwege het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Zuid en West (2013)' rust op de projectlocatie de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Bedrijf 1' (met een uitsterfconstructie voor de Timmerfabriek). Tevens heeft de locatie de bestemming Archeologie 3 of Archeologie 5.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is besloten om voor dit project een postzegelbestemmingsplan op te stellen. Hiermee vervallen de bestaande rechten en is de situatie inclusief bijbehorende rechten direct helder.

Het planvoornemen is gelegen in een woonwijk gelegen met verspreid liggende kleinschalige bedrijvigheid. In figuur 2 is een uitsnede weergegeven van het huidige bestemmingsplan.

figuur 2: bestemmingsplan Woonwijken Zuid en West– locatie: Glipperweg



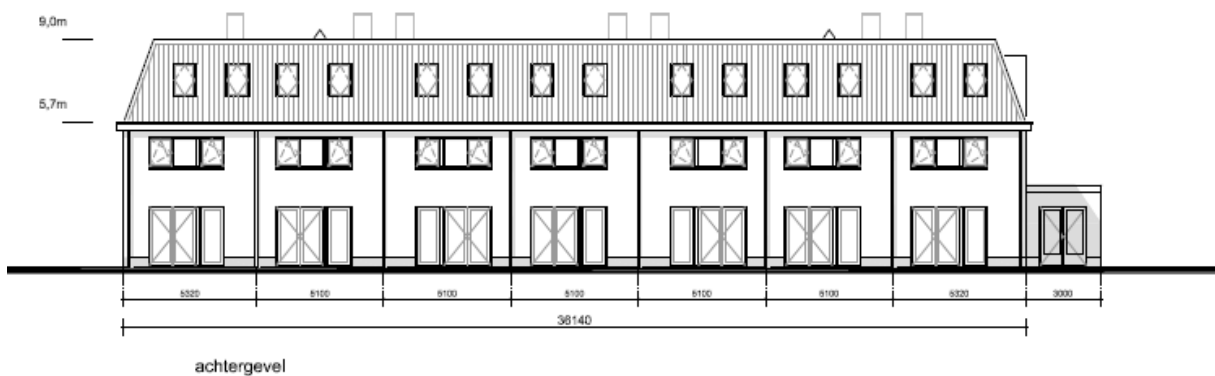
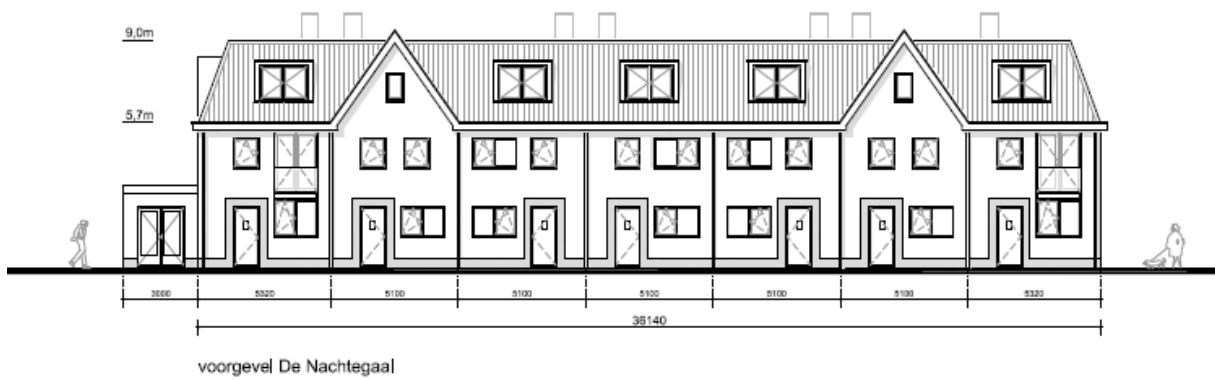
2.2 Beschrijving project

Het project is te splitsen in vier onderdelen. Het eerste onderdeel bestaat uit het vervangen van de monumentale woning aan de Glipperweg 70. Het monument is in 2019 gesloopt. De monumentale woning wordt herbouwd waarbij de vorm en het beeld wordt behouden. Het tweede onderdeel bestaat uit de herbouw en uitbreiding van de woning aan de Glipperweg 72 (conform de sloopvergunning, waarin de voorwaarde is opgenomen dat bij herbouw van de woning het historisch gevelbeeld restauratief moet worden teruggebracht). Het derde onderdeel bestaat uit het hofje. In dit hofje worden zeven nieuwbouwwoningen gebouwd. De woningen worden in schaal en vorm aangepast aan de monumentale woning en aan de omgeving van de Glipperweg. Voor het vierde en laatste onderdeel wordt De Nachtegaal verlengd naar de Patrijzenlaan en worden er zeven nieuwbouwwoningen aan deze straat gebouwd. Onderstaande impressies geven de transformatie weer.

Het planvoornemen is op dit moment strijdig met de bestemming. Het gaat daarbij om het aantal woningen, bouwhoogtes- en volumes, bouwvlakken en functies (bedrijfsbestemming).



figuur 4: Impressie aan de verlengde straat De Nachtegaal.



2.3 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet is in overeenstemming met de vastgestelde Nota ruimtelijke uitgangspunten.

Historische context

De ligging en kleinschaligheid van het nieuwbouwproject bepalen in sterke mate de stedenbouwkundige opzet ervan. De projectlocatie ligt namelijk in het hart van De Glip, een van de historische kerntjes langs de oude route over de binnenste strandwal. Vlakbij de locatie kruist de Glipperzandvaart de Glipperweg.

Eind jaren '60 en '80 van de 20e eeuw kreeg de omgeving van de projectlocatie zijn huidige vorm. Eerst werd achter de oorspronkelijke lintbebouwing de wijk Glip II gebouwd, die grotendeels bestaat uit rijtjeswoningen in een mix van koop en huur. Later werd de locatie van bloembollenbedrijf Bonkenburg & Co herontwikkeld voor de bouw van koopwoningen aan De Nachtegaal.

De projectlocatie zelf is tot eind 2018 in gebruik gebleven voor bedrijvigheid, als laatste door Timmerfabriek Van de Veldt. In 2019 heeft HVB alle bebouwing afgebroken en het terrein leeggemaakt.



Projectlocatie in De Glip van voor 20^e eeuwse uitbreidingen (1909, ondergrond ontwerp-Uitbreidingsplan Heemstede)



Planologische regeling voor nieuwbouw Glip II (1964, plankaart Herziening 54C)

Stedenbouwkundige opzet verklaard

Het kaartje op de volgende pagina laat zien waartoe de herontwikkeling moet leiden. Dit zijn harde voorwaarden. De toelichting per onderdeel gaat in op de achtergronden en geeft aan waar speelruimte zit en welke punten meer dwingend zijn. De toelichting is ook bedoeld als inspiratie voor een aantrekkelijk plan.

A. Historische straatwand herstellen en aanhelen, gevelbeeld rijksmonumenten terugbrengen

Voor zover de projectlocatie de gronden van de oorspronkelijke lintbebouwing betreft, zijn kleinschaligheid en individualiteit essentieel. Verder vraagt de historische context erom dat eventuele energievoorzieningen en duurzaamheidsmaatregelen met extra zorg worden aangebracht en ingepast.

Voor twee panden gelden extra voorwaarden, het betreft de vervanging van de voormalige rijksmonumenten Glipperweg 70 en 72. Beide panden verkeerden in een deplorabele staat. Na adviezen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft de gemeente de sloopvergunningen verleend, onder de voorwaarde dat het oorspronkelijke gevelbeeld in de nieuwbouw leidend moet zijn. De voorgevels moeten restauratief worden teruggebracht, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van oude materialen.

Het voorste deel van het nieuwe pand Glipperweg 70 moet op de exacte contouren van zijn voorganger worden gebouwd. Het pand gaat onderdeel uitmaken van een hofje, waarvan de voorgevel in dezelfde lijn komt te staan als die van de afgebroken panden Glipperweg 64 en 68.

Voor het hofje geldt een goothoogte van max. 4 m en een bouwhoogte van max. 8 m, waarmee wordt aangesloten bij de maat en schaal van het historische deel van de locatie.

De woningen van het hofje dienen een architectonisch ensemble te vormen en een kenmerkende onderlinge oriëntatie te hebben, waarbij Glipperweg 70 overigens een afwijkende positie inneemt.

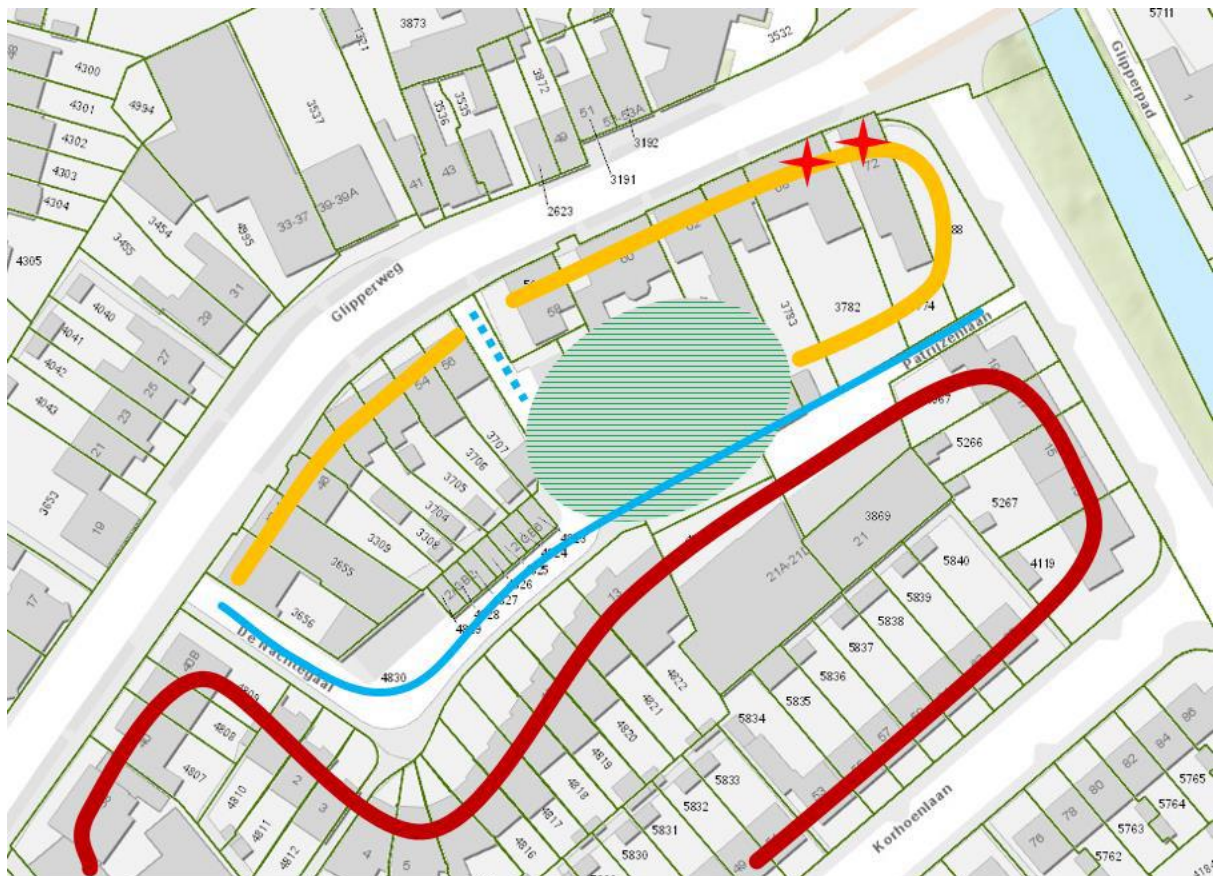
Het perceel Glipperweg 72 grenst aan drie zijden aan openbare wegen. Op de hoek Glipperweg / Patrijzenlaan moet de nieuwbouw exact op de oorspronkelijke contouren worden terug gebouwd.







Op de hoek Patrijzenlaan / verlengde De Nachtegaal is het denkbaar dat een deel van het nieuwe hoofdgebouw wat meer richting Patrijzenlaan wordt gepositioneerd, ter plaatse van de vroegere zijtuin. Voorwaarde is dat de nieuwbouw bijdraagt aan een evenwichtig straatbeeld, waarbij ook het te bouwen hofje en de bestaande woningen aan de Patrijzenlaan en het Glipperpad worden betrokken.

De nieuwbouw op de achterzijde van de percelen Glipperweg 64 - 70 maakt onderdeel uit van eerdergenoemd hofje. De gevels aan deze zijde van het hofje staan enerzijds op zichzelf (het betreft immers een hofje), maar dienen ook bij te dragen aan een aantrekkelijk straatbeeld langs de verlengde De Nachtegaal.

Tussen de afgebroken rijksmonumenten Glipperweg 70 en 72 bevond zich een smalle, onbebouwde zijtuin. Doordat de nieuwe panden op de oorspronkelijke contouren moeten worden teruggebouwd, zal ook die tussenruimte moeten terugkomen, tenminste aan de kant van de Glipperweg. Overwogen kan worden hier het toegangspad van het hofje te situeren, vormgegeven als aantrekkelijk element.

De erfbebouwingsmogelijkheden in dit plandeel zijn afhankelijk van of het een individuele woning betreft of een woning in het hofje. Voor de individuele woning Glipperweg 72 zal worden aangesloten bij de in Heemstede meest voorkomende bepalingen (o.a. max. oppervlakte 70 m², max. goothoogte 3 m, max. bouwhoogte 4 m). Voor de woningen in het hofje dient tijdens de ontwerpfase een (stedenbouwkundig en welstandelijk) passend voorstel te worden voorgelegd.



-  Historische straatwand herstellen en aanhelen: 1 bouwlaag + kap
-  Gevelbeeld afgebroken rijksmonument restauratief terugbrengen
-  Wanden stratenblok afmaken: 2 bouwlagen + kap
-  Open ruimte: parkeren, groen en spelen
-  Alle verkeer
-  Langzaam verkeer

B. Wanden stratenblok afmaken

De vroegere bedrijfsgebouwen op dit deel van de projectlocatie en het voormalige Bonkenburg-terrein vormden een enclave tussen de oorspronkelijke lintbebouwing en de wijk Glip II. Met het doortrekken van De Nachtegaal tot de Patrijzenlaan ontstaat de mogelijkheid het stratenblok op een vanzelfsprekende manier af te maken.

Hoewel uit verschillende bouwperiodes en van ongelijke architectuur, hebben de aangrenzende woningen gemeen dat ze in middellange rijen aaneen zijn gebouwd en bestaan uit twee bouwlagen met kap. De jaren '60-woningen vormen strakke blokken met een zadeldak en de nok evenwijdig aan de straat. De woningen aan De Nachtegaal vormen een gebogen lijn, staan versprongen geschakeld en hebben individuele lessenaarsdaken dwars op de straat.

De hoofdvorm van de nieuwbouw in dit plandeel moet aansluiten op genoemde overeenkomsten: twee bouwlagen en hellende dakvlakken. Teruggiggende derde bouwlagen zijn niet toegestaan. Voor de hoogtematen moet worden aangesloten bij die van de omliggende woningen aan De Nachtegaal, Patrijzenlaan en Korhoenlaan: goothoogte max. 6 m, bouwhoogte max. 9 m.

Gelet op de maat en schaal van de omgeving worden de woningen bij voorkeur gebouwd met (een) onderlinge verspringing(en). Als de woningen als een recht blok worden gebouwd, dan moeten maat en schaal in de architectuur tot uitdrukking komen. Als de woningen niet worden uitgevoerd met een zadeldak, maar met steile dakvlakken (max. 70 graden) gecombineerd met een grotendeels plat dak, dan dienen ook de kopgevels te worden voorzien van een dakvlak.

De bouwdiepte mag niet meer zijn dan 10 m. Gelet op de plaatselijke terreinkenmerken, zullen de achtertuinen van de nieuwbouwwoningen globaal 8 à 15 m diep worden en grenzen aan de achtertuinen aan de Korhoenlaan.

Voor de bewoners aan de Korhoenlaan betekent dit dat de nieuwbouw op grotere afstand komt dan de afgebroken bedrijfsbebouwing (stond tegen hun achtertuinen aan), maar hoger mag zijn, namelijk net zo hoog als de eigen woning. Speciale aandacht dient te worden geschonken aan de situering en verschijningsvorm van de nieuwe kopgevel die gericht zal zijn op de achterkanten van de woningen aan de Patrijzenlaan. De woningen kunnen worden voorzien van in het hellende dakvlak geïntegreerde zonnepanelen en/of van vegetatiedaken en/of -gevels.

Voor de erfbebouwingsmogelijkheden zal worden aangesloten bij de in Heemstede meest voorkomende bepalingen (o.a. oppervlakte max. 70 m², goothoogte max. 3 m, bouwhoogte max. 4 m).

C. Centrale open ruimte

Er komt een min of meer centraal gelegen open ruimte, die lucht geeft aan zowel de nieuwbouw als De Nachtegaal. De open ruimte wordt aantrekkelijk, groen, veilig en kindvriendelijk ingericht. Hoewel het parkeren om een substantieel deel van de ruimte zal vragen, mag het niet het overheersende beeld zijn. Het moet zo groen mogelijk worden ingericht, bijvoorbeeld door de toepassing van hagen bij parkeerplaatsen. De centrale open ruimte zal grotendeels worden begrensd door nieuw te bouwen woningen en erfafscheidingen. De erfafscheidingen betreffen met name de percelen aan de Glipperweg, waarvan de achtertuinen door de sloop van de bedrijfsgebouwen in het zicht zijn komen te liggen. Deze woningen en erfafscheidingen vormen de wanden van de openbare ruimte en dragen daarmee in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve verschijningsvorm. In het belang van een kwalitatieve hechting, dienen de ontwerpen voor de bouwwerken en de openbare ruimte in hoge mate op elkaar te zijn afgestemd.

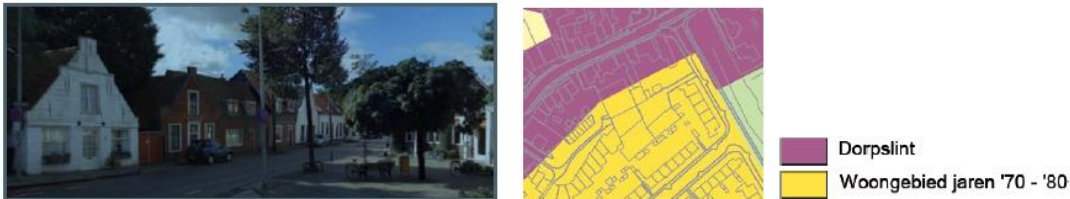
Door de uitbreiding van het aantal hofjeswoningen, zullen enkele bergingen als een blokje buiten het hofje worden gesitueerd, tegen de achtererfgrens van het buurperceel. De plaats van het bergingenblokje, zeer zichtbaar tussen het hofje en de centrale open ruimte, vraagt om een zorgvuldige inpassing en vormgeving.

Het bergingenblok moet worden vormgegeven als een (ondergeschikt) onderdeel van het hofje én een vanzelfsprekende overgang vormen tussen het hofje en de erfafscheidingen rond de centrale open ruimte. Een zorgvuldige architectonische uitwerking in relatie tot het hofje is vereist. Zo zou het eenlaagse gebouw kunnen worden voorzien van een laag zadeldak en de zuidgevel iets worden teruggeplaatst ten opzichte van de zuidgevel van het hofje. In geen geval mag de zuidgevel van het bergingenblok voor die van het hofje komen. Verder moeten de deuren van de individuele bergingen worden gesitueerd aan een binnengang of (afsluitbaar) pad.

Bergingen die niet in het blokje kunnen worden ondergebracht, worden in het hofje ingepast, al dan niet inpandig in de woningen.

Beeldkwaliteit

Het is niet nodig een separaat beeldkwaliteitsplan op te stellen, daarvoor is de nieuwbouw-ontwikkeling te kleinschalig. Voor de esthetische beoordeling van de te bouwen woningen biedt de Welstandsnota Heemstede (2016) voldoende criteria en aanknopingspunten.



Voor de planlocatie onderscheidt de welstandsnota de gebieden "Dorpslint" en "Woongebied jaren '70-'80".

De waarde van de Heemstedse dorpslinten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met hoofdzakelijk kleinschalige bebouwing.

Diverse panden en ensembles zijn cultuurhistorisch waardevol. De welstandscriteria zijn hierop afgestemd.

De indeling in "Woongebied jaren '70-'80" blijkt voor dit deel van De Glip een omissie, want gelet op de meest voorkomende bouwjaren van de woningen had dit "Woongebied jaren '40-'60" moeten zijn. De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit zal dit te zijner tijd bij haar advisering betrekken.

3 Ruimtelijke beleid

3.1 Nationaal beleid

Vanuit het nationaal beleid zijn de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit ruimtelijke ordening en de structuurvisie Randstad 2040 relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Meerjarenprogramma Ruimte, Infrastructuur en Transport (MIRT)

In het Meerjarenprogramma Ruimte, Infrastructuur en Transport (MIRT) staat welke ruimtelijke opgaven er zijn voor een bepaald gebied, wat de gezamenlijke oplossingen (programma's en projecten) zijn en welke investeringen hiervoor nodig zijn. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, is in de structuurvisie per MIRT-regio beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR en is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

Het Barro stelt regels omtrent de dertien aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze dertien nationale belangen zijn:

1. Rijkswaarswegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de nieuwe Wro, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. De structuurvisie Randstad 2040 is een onderdeel van het kabinetbrede Programma Randstad urgent. Daarin werken gemeenten, provincie en stadsregio's samen met het kabinet aan een sterke Randstad en een sterk Nederland. Met behulp van de structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt.

Een van de leidende principes in de structuurvisie is "kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood". Op regionaal schaalniveau bestaat de uitdaging om juist door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken bij te dragen aan meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus. De ligging van de Randstad in de Nederlandse delta is een uniek kenmerk dat kansen biedt om de economische kracht en aantrekkelijkheid van de Randstad internationaal te versterken.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, moeten een aantal stappen zetten die leiden tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van de nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Dit zijn de stappen in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. Voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- 1) de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2) indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3) als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand bebouwd gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Door middel van dit plan vindt de ontwikkeling van de woningbouw plaats binnen bestaand gebied waarbij sprake is van herstructurering van verouderde en bedrijfsbebouwing. Het plan voorziet tevens in het toevoegen van negen woningen. Gezien de huidige markt en woningnood wordt met de realisatie van deze woningen invulling gegeven aan een regionale behoefte.

Analyse en conclusie rijksbeleid

De ontwikkeling van het plan aan de Glipperweg geeft mede gestalte aan de door het Rijk genoemde principes. Het initiatief betreft een geheel binnen Heemstede gelegen ontwikkeling, waarbij geen sprake is van uit de SVIR voortvloeiende Rijksverantwoordelijkheid. Het plan valt ook niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat hier geen sprake van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan. De ontwikkeling draagt bij aan de in de structuurvisie Randstad 2040 principes: onder andere een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood, de combinaties tussen water, natuur, wonen en werken die bijdragen aan de diversiteit.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. De leidende hoofdambitie van de Omgevingsvisie NH2050 is "de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving".

In de omgevingsvisie staan vijf samenhangende ambities voor de toekomst beschreven:

- dynamisch schiereiland;
- metropool in ontwikkeling;
- sterke kernen / sterke regio's;
- nieuwe energie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die onze kusten bieden voor toeristisch recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de 'draaischijven' Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

Het planvoornemen heeft raakvlakken op meerdere van deze samenhangende ambities, onder andere op het gebied sterke kernen, nieuwe energie en vitale landelijke omgeving, omdat met het plan met de realisatie van dertien nieuwbouwwoningen de kern versterkt, nieuwe energie toevoegt en de landelijke omgeving rondom Heemstede versterkt.

Omgevingsverordening NH2020

De hoofdbelangen zijn grotendeels juridisch verankerd in Omgevingsverordening NH2020. In november 2020 is de verordening in werking getreden. In de Verordening is een definitie opgenomen met betrekking tot bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt verwezen naar artikel 1.1.1. onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. In [artikel 1.1.1 onder h van het Bro](#) is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen), is er sprake van bestaand stedelijk gebied, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Het planvoornemen valt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Opgemerkt wordt dat de Provincie op dit moment de Omgevingsverordening NH2022 voorbereidt. De verwachting is dat deze op 1 juli 2022 in werking treedt.

Provinciale woonvisie 2010 -2020

De provinciale woonvisie beschrijft de visie voor wonen in 2020. Deze visie richt zich met name op duurzaam ruimtegebruik, onder meer door realisatie van voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. De drie speerpunten van de woonvisie zijn: 1. Het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod. 2. Het verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners. 3. Het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving. Voorheen was de kwaliteit van wonen geen kerntaak van de provincie, maar nu krijgen ze juist een steeds grotere en actievere rol op dit gebied.

Metropoolregio Amsterdam

De Noordvleugel van de Randstad is een belangrijke trekker van de Nederlandse economie. Om de huidige internationale concurrentiepositie te behouden of zelfs te versterken heeft de Noordvleugel zichzelf de vraag gesteld "Hoe kan de netwerkregio Noordvleugel zich ontwikkelen tot een internationaal concurrerende Europese metropool in 2040?".

Het succesvol verder ontwikkelen van de Noordvleugel moet gericht zijn op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en willen verblijven.

De Metropoolregio Amsterdam is opgericht als platform om dit doel te realiseren. De Metropoolregio Amsterdam, waarvan de regio Zuid-Kennemerland deel uitmaakt, is het unieke informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Onder de metropoolvlag maken partners afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie, verstedelijking, landschap en duurzaamheid. Het metropoolgebied heeft geen harde grens; het strekt zich globaal uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer. Het vertrekpunt van het beleid van de Metropoolregio is het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040.

In dit ontwikkelingsbeleid staat het Metropolitane Landschap centraal. Om dit te realiseren is een aantal opgaven geformuleerd waarbij keuzes moeten worden gemaakt om eventuele conflicten tussen het streefbeeld van het Metropolitane Landschap met andere ontwikkelopgaven weg te nemen. Hierin is een aantal opgaves geformuleerd die niet van invloed zijn op onderhavig bestemmingsplan. Om dit ontwikkelbeeld te realiseren, wordt de volgende hoofdstrategie onderscheiden: 1. in blijven zetten op bundeling en verstedelijking, 2. in blijven zetten op diversiteit (en menging) van steden en stadsdelen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit leidend moet zijn voor de ontwikkeling.

Aangezien er hier sprake is van verdichting en verstedelijking, staat de visie van de metropoolregio de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

☞ Analyse en conclusie provinciaal beleid

Voor genoemd projectgebied valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied en is daarmee niet in strijd met de structuurvisie en de Omgevingsverordening NH2020 van Provincie Noord-Holland. Daarnaast conflicteert de provinciale woonvisie en het regionale actieprogramma niet met het voornemen. Het planvoornemen sluit aan bij de diverse visies, nota's en plannen van de provincie. Gezien de ligging en de ontwikkelingsplannen (ruimtelijke opzet van de bouwplannen en energie neutrale woningen) voldoet het plan aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Algemene punten bestemmingsplannen Heemstede

De gemeente Heemstede hanteert een aantal algemene uitgangspunten voor bestemmingsplannen. Dit zijn de volgende onderdelen:

- 70 m² uitbreiding erfbebouwing;
- horecabeleid;
- bedrijven;
- dakkapellen;
- dakterrassen;
- beleid voor seksinrichtingen;
- woningen;
- ondergronds bouwen vastleggen;
- bomen en laanbeplanting.

De beleidsuitgangspunten worden in de regels bij dit bestemmingsplan toegepast.

Beleidsstrategie Heemstede 2015

In de Herziening Beleidsstrategie Heemstede 2015 geeft de gemeente haar langetermijnvisie vorm aan de hand van de invalshoeken wonen, werken en welzijn.

- wonen: voor 'wonen' streeft de gemeente naar een gedifferentieerde, kwalitatief goede woningvoorraad die zoveel mogelijk beantwoordt aan de wensen en behoeften van woningzoekenden uit Heemstede en de regio. Daarbij wordt veel belang gehecht aan een kwalitatief goede en groene woon- en leefomgeving. Voor de aanpak van de woon- en leefomgeving wordt een integrale wijksgewijze benadering voorgestaan.
- werken: voor 'werken' wil de gemeente de twee bestaande locaties waar bedrijvigheid is geconcentreerd handhaven, maar niet verder uitbreiden. Voor de Nijverheidsweg e.o. wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering en/of duurzame inrichting. Op kleinere schaal wordt de functiemenging van wonen en werken waar mogelijk gefaciliteerd door planologische inpassing van met name zakelijke dienstverlening. Op Heemstedese schaal slaat 'economie' vooral op de detailhandel. De gemeente heeft een goed en gevarieerd winkelbestand dat een grote bijdrage levert aan de levendigheid en het is dan ook van groot belang de winkelcentra levensvatbaar te houden.
- welzijn: 'welzijn' is in de eerste plaats gericht om te voorkomen dat Heemstedese inwoners maatschappelijk in een achterstandssituatie belanden of sociaal buiten de gemeenschap komen te staan. Daarnaast bestaat de wens van de gemeente om voorwaarden te scheppen voor de aanbieder en instandhouding van een breedgeschakeerd pakket van voorzieningen en activiteiten. Voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een aanvulling op de woningvoorraad door kwalitatief goede woningen toe te voegen.

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid, waarin invulling wordt gegeven aan de invalshoek wonen en welzijn. Het woningbouwprogramma voorziet in gedifferentieerde en kwalitatieve goede woningvoorraad. Bij het ontwerp is ook stil gestaan bij een integrale wijkgerichte benadering. Daarnaast wordt aandacht besteedt aan het welzijnsaspect, door de buitenruimte zo in te richten dat er sprake is van goede afweging van wonen, spelen en voorzieningen. Het plan past dus binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Ruimtelijke uitgangspunten Princenbuurt

De gemeente heeft ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld voor de Princenbuurt. De belangrijkste uitgangspunten hiervan zijn reeds opgenomen in paragraaf 2.3. Het plan en de uitwerking is reeds getoetst aan deze uitgangspunten. Het voorliggende plan voldoet hiermee aan de gestelde beleidskaders.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Nieuwbouwwoningen moeten per 1 juli 2018 aardgasloos zijn. Per 1 januari 2021 is het ook verplicht om (bijna) energieneutraal te bouwen, oftewel BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

De ontwikkelaar dient alle mogelijke inspanningen verrichten om een duurzame woningbouw-ontwikkeling te realiseren met gebruikmaking van duurzame materialen en technieken, zoals (esthetisch verantwoord ingepaste) zonnepanelen.

Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie zijn hittestress en wateroverlast een aandachtspunt.

De ontwikkelaar moet in zijn ontwerp aantonen dat er maatregelen zijn genomen om hittestress in woningen en de openbare ruimte zo veel mogelijk te beperken. De oplossing hiervan kan liggen in het materiaalgebruik op of tegen de woning (zoals vegetatiedaken en -gevels), de positionering van de woning ten opzichte van de zon en bij het ontwerp van de groene buitenruimte. Bomen van een goed formaat en minder stenen hebben een zeer positief effect op hittestress.

Tevens dient in het ontwerp rekening gehouden te worden met hevige regenval. Er moet zodanig ontworpen worden dat water geen overlast geeft tegen de panden aan en dat de woning met droge voeten benaderd kan worden. Het aanleggen van straten met trottoirbanden en een verhoogd trottoir hebben de voorkeur ten opzichte van een inrichting op één niveau. Het water moet mede via het maaiveld geleid worden naar een plek waar het op oppervlaktewater geloosd kan worden of waar het tijdelijk kan worden geborgen.

Waterdoorlatende verharding kan worden toegepast. Het type doorlatende verharding dient met de gemeente te worden afgestemd. Grastegels of ritterplaten met ingezaaid gras in parkeervakken genieten niet de voorkeur omdat van gras geen sprake is op een plek met flinke parkeerdruk.

Volkshuisvesting

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond hebben in het regionale Woonakkoord bestuurlijke afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma tot en met 2025. Het regionale Woonakkoord benadrukt de grote uitdagingen waar de regio voor staat, waaronder een actueel woningtekort en een sterk groeiende woningbehoefte en een vergrijzende bevolking die zo lang mogelijk zelfstandig wil wonen. Deze uitdagingen zijn gebaseerd op het rapport 'Raming woningbehoefte Zuid-kennemerland/IJmond op basis van het WiMRA (Wonen in de MRA) 2019 (RIGO, september 2020).

In het regionale Woonakkoord zijn daarom opgaven en doelen geformuleerd voor de gemeenten uit de regio. In de bijbehorende uitvoeringsagenda zijn onder andere de volgende doelen geformuleerd:

- We voegen voldoende woningen toe, ook in elk van de deelregio's, om te voorzien in de verwachte groei van de woningbehoefte én om het huidige woningtekort te verminderen. Voor Heemstede betekent dit een toevoeging van minimaal 144 woningen (netto = toevoeging minus sloop)
- We breiden het aantal sociale huurwoningen in de regio uit. Voor Heemstede betekent dit een inzet voor een per saldo uitbreiding van de sociale huurvoorraad met 30%
- We stimuleren dat zoveel mogelijk senioren passend (gaan) wonen, zowel huur als koop. Senioren blijven relatief lang in hun huidige eengezinswoning wonen. Dit beperkt de doorstroom op de huizenmarkt. De regio zet in op het vergroten van het aanbod van passende woningen voor kleine huishoudens, zoals ouderen.

Het totale plan levert een netto toevoeging van 11 woningen op (15 nieuwbouwwoningen minus 4 sloop). Van de 15 te bouwen woningen worden 7 relatief kleine woningen in de vorm van een hofje aan de Glipperweg teruggebouwd. De andere zeven woningen bestaan uit een rijtje eengezinswoningen.

Gelet op de hoge druk op de woningmarkt is het belang van het toevoegen en behouden van voldoende en passende woningen in de regio groot. De gewenste stedenbouwkundige opzet van het hofje woningen (zeven in totaal) zorgt voor het meest efficiënte ruimtegebruik om de meeste woningen toe te voegen aan de Heemstedse woningvoorraad.

De Heemstedse woningvoorraad wordt gekenmerkt door veel relatief grotere woningen, terwijl de huishoudens gemiddeld genomen kleiner worden. De hofjeswoningen zijn relatief kleine woningen variërend van 80m² tot 110m² en geschikt voor kleinere huishoudens, zoals senioren zonder kinderen of startende huishoudens. Dit bevordert de doorstroming. Bovendien wordt hiermee de woningvoorraad voor middeldure woningen, waar in Heemstede een tekort aan is, uitgebreid. Daarom vormt deze woningbouwontwikkeling een waardevolle aanvulling op de bestaande Heemstedse woningvoorraad. Het aantal woningen in het hofje en de rij eengezinswoningen is daarom vastgelegd in het bestemmingsplan. Bovendien worden door middel van een kwalitatieve verplichting (met kettingbeding) in de anterieure de ontwikkelaar en toekomstige koper gehouden aan de verplichting dat de hofjeswoningen niet bouwkundig kunnen worden samengevoegd tot grotere woningen.

Er is geen gemeentelijke verplichte norm voor sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten. Per geval worden de mogelijkheden tot sociale woningbouw bekeken. Bij woningbouwprojecten van een geringe omvang (tot 15 woningen), is er weinig (financiële) ruimte om hoge eisen te stellen aan sociale woningbouw. Dit brengt de haalbaarheid van een kleinschalig woningbouwproject in gevaar. Om dit woningbouwproject (financieel) aantrekkelijk te maken voor sociale woningbouw moeten meer woningen worden toegevoegd. De ruimte op deze locatie is echter te beperkt om meer woningen aan de ontwikkeling toe te voegen zonder afbreuk te doen aan een functionele, maar groene openbare ruimte met voldoende parkeermogelijkheden.

Zelfbewoningsplicht

In de commissie ruimte van 25 oktober 2021 heeft de commissie gevraagd of het mogelijk is een zelfbewoningsplicht te hanteren voor het woningbouwproject Princenbuurt. De vraag van de commissie Ruimte sluit aan bij de landelijke trend van gemeenten die een zelfbewoningsplicht opnemen voor zowel bestaande bouw als nieuwbouwprojecten. Deze zelfbewoningsplicht wordt in de praktijk gebaseerd op de WOZ-waarde van de

woningen, en wordt er een grenswaarde gehanteerd tot welke (VON-)prijs een zelfbewoningsplicht wordt opgenomen.

Uit het Besluit ruimtelijke ordening volgt dat een sociale koopwoning een maximale VON-prijs van €200.000,- heeft. Uit de Crisis en Herstelwet volgt dat gemeenten deze grens ook mogen ophogen naar de NHG-grens (€355.000 in 2022).

In het geval van Princenbuurt is de kleinste (en daarom goedkoopste) woning uit het woningbouwprogramma door de taxateur begin 2021 getaxeerd op €318.800. Gelet op de laatste ontwikkelingen in de woningmarkt zal deze prijs momenteel hoger zijn. Het hanteren van een zelfbewoningsplicht op basis van de NHG-grens is in dit geval dus niet relevant.

Uit de laatste cijfers van het CBS1 blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen in 2021 €647.500 bedroeg. Daarmee is de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Heemstede fors hoger dan het landelijk gemiddelde €408.900 in oktober 2021. Bovendien blijkt uit het meest recente woningmarktonderzoek van RIGO (Wonen in de MRA, 2019) dat 44% van de totale woningvoorraad in Heemstede een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €409.000 is.

Gelet op deze cijfers kan gemotiveerd worden dat het hanteren van een hogere grenswaarde dan de NHG-grens voor zelfbewoningsplicht mogelijk is. In dat geval is €409.000 een logisch hanteerbare grens, aangezien beleggers over het algemeen woningen met een relatief lage prijs in de omgeving aankopen. Bovendien blijkt uit de verdeling van de woningvoorraad dat het aandeel woningen met een WOZ-waarde tot en met €409.000 schaars is, en daarom gesteld kan worden dat deze prijscategorieën bij voorkeur beschermd worden tegen opkoop.

In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar voor het hanteren van een zelfbewoningsplicht voor woningen met een VON-prijs tot en met €409.000.

Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de openbare ruimte volgens het Programma van Eisen (2014) (bijlage 1). De centrale open ruimte wordt aantrekkelijk en groen ingericht met (voldoende) ruimte voor parkeren. Gezien de schaarse ruimte voor openbare ruimte moet de inrichting vooral functioneel maar leefbaar zijn. Er moet hier vooral aandacht zijn voor volwaardige parkeerplekken aangevuld met groen. In de wijk de Glip in de nabijheid van het plan zijn voldoende speelmogelijkheden, zoals bijvoorbeeld de speelvoorzieningen aan de Fazantenlaan en Korhoenlaan. De ontwikkelaar voegt, indien mogelijk, een (kleine) speelvoorziening/ontmoetingsplek toe aan het ontwerp. Te midden van het hofje bevindt zich een stuk grond die fungeert als de toegang tot de hofjes-woningen en waar ruimte is voor groen (zie onderstaande afbeelding). Het is niet wenselijk om deze grond in eigendom te verkrijgen, omdat de gemeente dan ook verantwoordelijk is voor het onderhoud.

Deze locatie is wel geschikt voor de realisatie van een gezamenlijke binnentuin (bijvoorbeeld via een Vereniging van Eigenaren). De bewoners zijn dan ieder deels eigenaar en daarmee verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud.

Groen

In het Programma van Eisen (2014) staan duidelijke randvoorwaarden en eisen met betrekking tot de groene inrichting van het terrein. Een randvoorwaarde is de 'groene uitstraling borgen en waar mogelijk versterken'. Hiermee moet voorkomen worden dat de beperkte openbare ruimte wordt ingevuld met verschillende functies waardoor er voor groen (bomen / struiken / beplanting) geen plek meer overblijft. Groen draagt bij aan een prettig en gezond leefklimaat.

Reiniging

Afvalinzameling bij laagbouwoningen vindt per woning plaats met 2 rolcontainers aan huis (restafval en GFT). Overige afvalstromen kunnen worden weggebracht naar de verschillende brengparkjes in de gemeente of naar de Milieustraat. Indien in de toekomst het gemeentelijk afvalbeleid vraagt om toevoeging van extra brengparkjes zal

er een centrale plek in de wijk gezocht moeten worden. Het is dus niet noodzakelijk om hier rekening mee te houden bij deze ontwikkeling.

Verkeer en parkeren

De Nachtegaal wordt doorgetrokken tot de Patrijzenlaan. De straat is momenteel tweerichtingsverkeer. De Nachtegaal is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Op een erftoegangsweg rijdt bestemmingsverkeer. Dat zijn bewoners van de straat en diens bezoekers.

Tijdens de inloopavond op 16 oktober 2019 gaven omwonenden aan dat er behoefte is aan éénrichtingsverkeer (via De Nachtegaal inrijden en via de Patrijzenlaan uitrijden). De locatie zou te smal zijn voor tweerichtingsverkeer. Met name de uitrit van De Nachtegaal naar de Glipperweg wordt als verkeersonveilig ervaren. De voorliggende ontwikkeling biedt de kans om de bestaande verkeerssituatie te wijzigen en de toekomstige situatie hier op aan te laten sluiten.

Naast de bebording voor eenrichtingsverkeer moet de profielbreedte en uitstraling van De Nachtegaal passen bij het gewenste gedrag van de weggebruiker. Het gedrag van weggebruikers laat zich over het algemeen (onbewust) sturen door de inrichting van de weg. Door de straat aan het begin (vanaf inrit Glipperweg) en aan het eind (uitrit aan Patrijzenlaan) zodanig te versmallen wordt de neiging om in tegengestelde richting te rijden verkleind. Op deze delen van De Nachtegaal wordt de rijbaan 3,5 meter breed met verhoogde trottoirs. De uitrit aan de Patrijzenlaan wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar en moet voldoen aan deze technische eisen en verwerkt de ontwikkelaar in het ontwerp.

Op het tussenliggende middenstuk kan de huidige breedte worden gehandhaafd en worden doorgetrokken naar de verlengde De Nachtegaal. De hulpdiensten zijn akkoord gegaan met deze uitgangspunten.

Nota parkeren

Binnen de gemeente is de Nota Parkeernormen Heemstede (2010) vast gesteld. Hierin is opgenomen dat 2,1 parkeerplaatsen per dure koopwoning, 1,9 parkeerplaats per middeldure koopwoning en per sociale (eengezins)huurwoning 1,7 parkeerplaats per woning moet worden gerealiseerd. De parkeervakken moeten een minimale breedte hebben van 2 meter. Binnen het plan wordt invulling gegeven aan de nota. Deze invulling wordt beschreven in paragraaf 4.5.2. hieruit volgt dat voldaan kan worden aan Nota parkeernormen Heemstede (2010).

Op basis van het Bouwbesluit is de ontwikkelaar in ieder geval verplicht om bij meer dan 10 wooneenheden voor elk parkeervak de leidinginfrastructuur (loze leidingen) aan te leggen voor de (toekomstige) aanleg van laadpalen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn om in ieder geval 1 laadpunt op te nemen in de openbare ruimte. Hiervoor volgt t.z.t. een voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied.

Kabels en leidingen

Kabels- en leidingentracé in principe conform standaarddwarsprofiel. Bij afwijking dient de initiatiefnemer in overleg te gaan met de gemeente.

Verhardingen

Rijbaanverharding wordt uitgevoerd in straatbaksteen df, kleur rood-bruin. De initiatiefnemer overlegt een monster aan de gemeente ter beoordeling. Bestrating aanbrengen in keper-verband op fundering van menggranulaat 25 cm. Te leveren betonmaterialen (betonbanden, tegels) dienen te zijn vervaardigd van duurzaam beton (zie relevante websites).

📄 Analyse en conclusie

Bovenstaande beleidskaders van zowel Rijks, Regionaal, Provinciaal en Gemeentelijk beleid sluiten aan bij het planvoornemen en vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het realiseren van extra woningen past volledig in de visie en de doelstellingen die de gemeente heeft opgesteld.

4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

In dit hoofdstuk zal het huidige en toekomstige ruimtegebruik rondom en in het plangebied worden omschreven aan de hand van vier kleuren.

- **Rood** voor de stedelijke structuur;
- **Blauw** voor de waterhuishoudkundige zaken;
- **Groen** voor de ecologie en de milieuaspecten in de nabijheid van het plangebied;
- **Grijs** voor de boven- en ondergrondse infrastructuur.

Vervolgens vindt per thema een toetsing plaats of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is.

4.1 Rood



Binnen de kleur rood wordt de stedelijke, maar ook landschappelijke structuur van de omliggende omgeving van het plangebied geanalyseerd. Hierbij wordt begonnen met de Cultuurhistorie (waaronder de ontstaansgeschiedenis, aardkundige waarden, historische bebouwing, archeologische waarden). Tevens wordt een beeld gegeven van de huidige stedelijke structuur.

4.1.1 Landschappelijke inpassing

Ruimtelijk gezien heeft het plan geen directe invloed, aangezien het ruimtebeslag grotendeels gelijk blijft. Door de ontwikkeling aan te laten sluiten bij de omgeving is er sprake van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

4.1.2 Cultuurhistorie (historische structuren, gebouwen en archeologie)

Situatie plangebied cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden zijn te raadplegen via de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland (bron: <https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWebP/index.html?viewer=ILC>, Erfgoedverordening Heemstede en de erfgoedkaart van de gemeente Bloemendaal en Heemstede. Hieruit blijkt dat binnen het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig zijn, behalve de twee al gesloopte panden, die weer worden herbouwd.

Archeologie

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van dit verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening, het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan.

Daarnaast heeft de gemeente Heemstede haar eigen Nota archeologiebeleid Heemstede. Hierin is het gebiedseigen beleid van de gemeente in opgenomen.

Op gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Binnen het planbied is sprake van een archeologische verwachting, dit is ook vastgelegd in het huidige bestemmingsplan (Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 5). Gezien deze verwachting is door Transect op 12 maart 2021 archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de beoordeling van het onderzoek door de gemeentelijke archeoloog, blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voor uitlopend op de aanvraag Omgevingsvergunning bouwen. Om de aanwezige waarde te beschermen is voor het gebied Waarde 1 opgenomen in het bestemmingsplan. Volledigheidshalve is het archeologisch onderzoek toegevoegd als bijlage 5.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Aangezien de locatie archeologische waarden heeft, is een nader onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de waarde verstoord worden. Nader aanvullend onderzoek wordt voor uitlopend op de Omgevingsvergunning bouwen uitgevoerd. Om de archeologische aspecten te beschermen, is waarde 1 opgenomen binnen het plangebied.

4.2 Milieuaspecten

Voor realisatie van het plan zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- externe veiligheid;
- bedrijven- en milieuzonering;
- bodem (milieukundig);
- m.e.r.;
- geluid;
- luchtkwaliteit;

4.2.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Binnen het beleidskader staan twee begrippen centraal: *het plaatsgebonden risico en het groepsrisico*. In dit kader is het van belang, onderstaand worden deze begrippen nader toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van één gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} PR-contour (die als harde wettelijke norm geldt) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens of te wel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Toetsing risico's

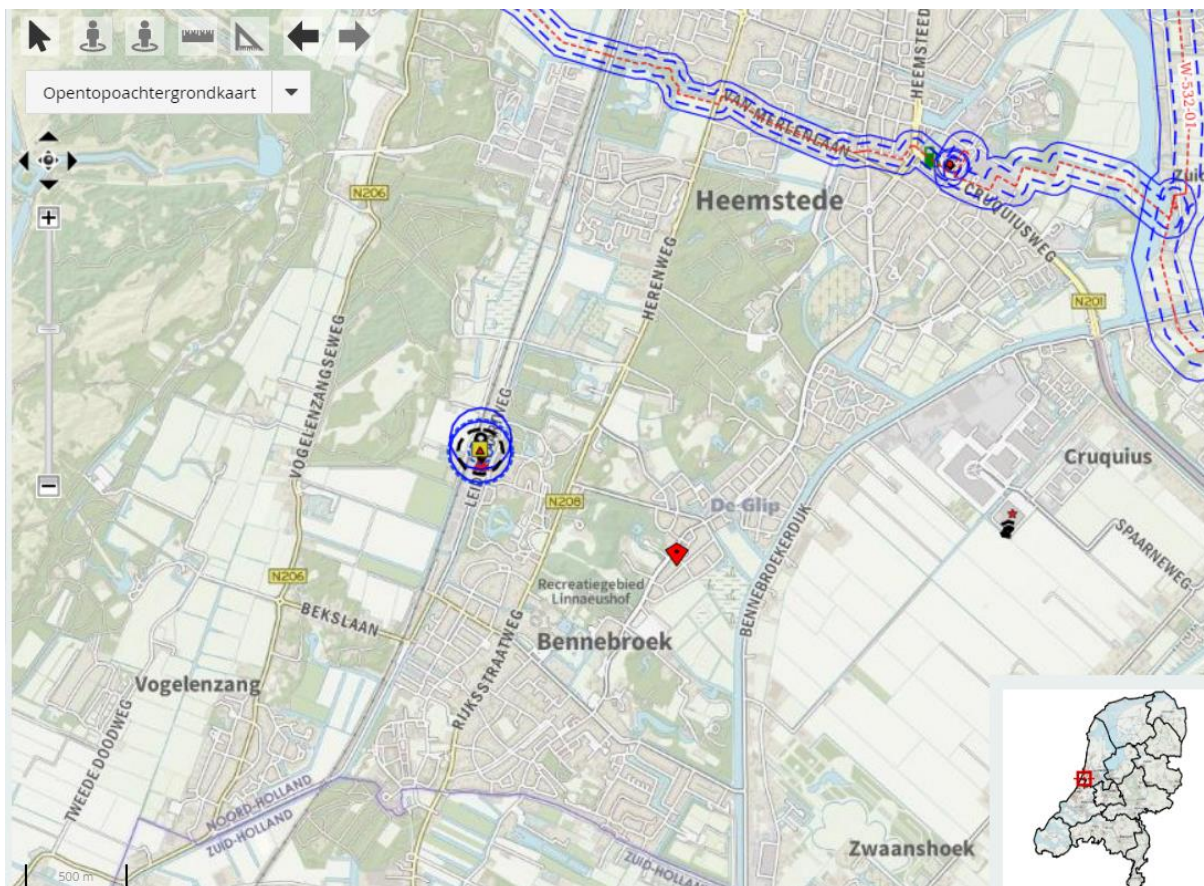
Voor de beoordeling van de risico's is de EV-Signaleringskaart geraadpleegd. Hierbij zijn de volgende onderdelen beoordeeld:

- transport gevaarlijke stoffen over de weg/spoor;
- transport gevaarlijke stoffen via een buisleiding;

- risicovolle inrichtingen.

Figuur 7 laat de risicoactiviteiten in de omgeving zien.

figuur 7: risicokaart (bron: www.ev-signaleringskaart.nl)



Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De dichtstbijzijnde route met gevaarlijke stoffen over de weg (A5) is op circa acht km gelegen. Gezien deze afstand vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Daarnaast zijn de N-wegen: N201, N206 en N208, door de provincie Noord-Holland vrijgegeven voor het transport van gevaarlijke stoffen. Gezien de afstand van deze wegen tot het planvoornemen en de beperkte transportbewegingen met gevaarlijke stoffen vormen deze N-wegen geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport van gevaarlijke stoffen via het water

De dichtstbijzijnde route met gevaarlijke stoffen over het water is op circa vijftien km gelegen. Gezien deze afstand vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport gevaarlijke stoffen via spoor

De dichtstbijzijnde route met gevaarlijke stoffen over het spoor is op circa dertien km gelegen. Gezien deze afstand vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het planvoornemen zijn geen buisleidingen gelegen voor het transport van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 2.200 meter afstand van het planvoornemen, gezien de afstand is een nadere toetsing op dit onderdeel niet noodzakelijk.

Risicovolle inrichtingen

De dichtstbijzijnde inrichting met gevaarlijke stoffen is gelegen op 1100 meter van het planvoornemen. Gezien de afstand is een nadere toetsing niet noodzakelijk.

Analyse en conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De risicobronnen zijn gelegen op een zodanige afstand dat geen enkel invloedsgebied over het planvoornemen is gelegen.

4.2.2 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van hinderverstorende functies:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieurimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot een rustige woonwijk.

Gebiedstype

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Bij een gemengd gebied komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Bovenstaande is niet van toepassing op het planvoornemen, aangezien geen sprake is van functie menging. De activiteiten worden dan ook getoetst aan de afstanden voor een rustige woonwijk.

In directe omgeving van het planvoornemen is een aantal bedrijven gevestigd (bron: Google en ruimtelijke plannen). Dit is het bedrijf: Garage Meijer Heemstede (Glipperweg 40), Garageboxen (achter nummer 39), gemengde functie (Glipperweg 53) en het Princehof (maatschappelijke functie).

Garage Meijer Heemstede

De locatie is in het bestemmingsplan opgenomen met een enkelbestemming "bedrijf 1". Van uit het bestemmingsplan en de *Bedrijven en milieuzonering* geldt hiervoor een richtafstand van dertig meter. Aangezien de grens van deze bestemming tot het de grens van planvoornemen circa 35 meter bedraagt vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast geldt voor deze locatie een uitsterfbeleid, waardoor geen nieuwe garage-activiteiten mogen plaats vinden op deze locatie.

Garageboxen

Op de locatie Glipperweg 35 tot en met 39 is in het verleden (2014) met een Omgevingsvergunning Afwijken bestemmingsplan 4 appartementen gerealiseerd in een bedrijfspand. Aan de achterzijde hiervan is nog een aantal garageboxen/ opslaghal gelegen. Deze garageboxen zijn in het bestemmingsplan aangewezen als categorie 1 en 2 bedrijven. Hiervoor geldt een richtafstand van dertig meter. Gezien de afstand van deze garageboxen/ opslaghal

tot het planvoornemen (circa 55 meter) vormt dit geen belemmering. Daarnaast blijkt dit ook wel uit de realisatie van de 4 appartementen die direct gelegen zijn aan de garageboxen/ opslaghal.

Glipperweg 53

Op deze locatie geldt de bestemming "gemengd – 9". Deze functie is bedoeld voor wonen in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep, detailhandel, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden. Qua richtafstanden kan hiervoor aansluiting worden gezocht met categorie 1 bedrijven. Hiervoor geldt een richtafstand van tien meter. Gezien de ligging op circa vijftien meter van het planvoornemen wordt hieraan voldaan en is geen belemmering te verwachten voor het planvoornemen. Overigens wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de locatie nu in gebruik is als woning.

Princehof

Op de locatie Glipperweg 57 is het Princehof gelegen. Deze locatie heeft de bestemming "maatschappelijk" (maatschappelijke instellingen). Gelet op de bestemming en de omschrijving kan deze locatie ook ingedeeld worden als zijnde een categorie 1 bedrijf. Gelet op afstand tot het planvoornemen (circa twintig meter) wordt ruimschoots voldaan de richtafstanden.

Analyse en conclusie

Het planvoornemen bevindt zich niet binnen de milieuzoneringscontouren van de nabijgelegen bedrijvigheid. Uit de beschouwing blijkt dat de bedrijfsmatige activiteiten geen hinder veroorzaken op het planvoornemen. En dat het planvoornemen deze bedrijvigheid niet in weg staat en de omliggende bedrijvigheid niet wordt belemmerd in hun bedrijfsvoering. De bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.2.3 Bodem

Voor de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten een verkennend bodemonderzoek en een nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van asbest in grond. Hieruit blijkt dat wat betreft asbest de interventiewaarde niet wordt overschreden en geen verder actie noodzakelijk is. Wel zijn er twee verontreinigingen met zink aangetroffen. Deze aanwezige spots worden afgedekt of gesaneerd voordat de Omgevingsvergunning Bouwen wordt aangevraagd. De bodemonderzoeken zijn toegevoegd als bijlage 1.

Op de locatie zijn op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken twee spots met een zink verontreiniging aanwezig. Deze aanwezige spots worden voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning bouwen gesaneerd of afgedekt.

4.2.4 Toetsing besluit m.e.r.

M.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Het doel is: het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van deze plannen en besluiten, zoals het verlenen van een vergunning. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport, dat wordt afgekort tot m.e.r.

Als gevolg van paragraaf 7.2 Wet milieubeheer zijn er drie onafhankelijke mogelijkheden die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Aangewezen activiteiten in het Besluit milieueffectrapportage
Door middel van het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten aangewezen die (mogelijk) belangrijke, nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Het besluit of plan die een dergelijke activiteit mogelijk maakt is hiermee m.e.r.-plichtig en/of m.e.r.-beoordeling plichtig. Dit kan direct leiden tot m.e.r.-plicht of een situatie waarbij eerst moet worden beoordeeld of sprake is van m.e.r.-plicht door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.
2. Noodzaak voor een passende beoordeling

In het geval van een plan waarbij toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is ontstaat een m.e.r.-plicht.

3. Aangewezen in de provinciale milieuverordening

Door Provinciale Staten kunnen in de provinciale milieuverordening aanvullend op het Besluit m.e.r.-activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Besluit m.e.r.

Volgens het Besluit m.e.r. is het verplicht een m.e.r. uit te voeren bij activiteiten en besluiten die zijn opgesomd in kolom 1 van de C-lijst van het Besluit m.e.r. en wanneer de omvang van die activiteit groter is dan of gelijk is aan (eventueel gestelde) richtwaarden en daarover het aangewezen besluit wordt genomen.

De projecten die beoordeling plichtig zijn voor een m.e.r. zijn opgesomd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., onderdeel D. Indien echter aan de richtwaarden wordt voldaan en een project in een kaderstellend plan (bijvoorbeeld bestemmingsplan) dient te worden opgenomen, geldt in deze situatie geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar een vormvrije beoordeling. In dit geval zal een vormvrije m.e.r. opgesteld moeten worden.

Toetsing MER

Voor het project is een vormvrije m.e.r. opgesteld en bijgevoegd als bijlage 3.

4.2.4 Geluid

Uit een eerste verkenning is gebleken dat het plangebied is gelegen binnen de zone van meerdere wegen. In het kader van goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de geluidbelasting op de gevel van deze wegen berekend. De resultaten en rapportage van het onderzoek zijn toegevoegd als bijlage 2.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de Glipperweg ten hoogste 62 dB Lden (inclusief aftrek) bedraagt. De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB Lden wordt voldaan.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Glipper Dreef bedraagt ten hoogste 60 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB Lden wordt voldaan.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Prinsenlaan bedraagt ten hoogste 40 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

Voor de geluidbelasting van deze wegen zal tijdens de aanvraag Omgevingsvergunning bouwen een hogere waarde procedure worden doorlopen. Hierbij zal dan ook een onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidwering van de gevel. Hiermee zal aangetoond worden dat het binnenniveau voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder.

4.2.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij deze grote projecten gaat het hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

NIBM

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan drie procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent

bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken.

Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. In dit planvoornemen worden geen "gevoelige" bestemmingen gerealiseerd, tevens is de afstand tot Rijkswegen en Provinciale wegen op grote afstand gelegen. Toetsing op het Besluit gevoelige bestemmingen is dan ook niet noodzakelijk.

Toetsing

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden.

- Ten eerste moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.
- Ten tweede of de luchtkwaliteit ter plaatste de nieuwe functie toelaat.

NIBM

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit met betrekking tot een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. De aanwijzing kan onder meer betrekking hebben op een besluit met betrekking tot één of meer daarbij genoemde categorieën van:

- inrichtingen;
- infrastructuur;
- kantoorlocaties;
- woningbouwlocaties.

In de regeling zijn categorische gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze categorieën hebben betrekking op inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties, infrastructuur en activiteiten of handelingen. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing in de volgende gevallen:

Woningbouw

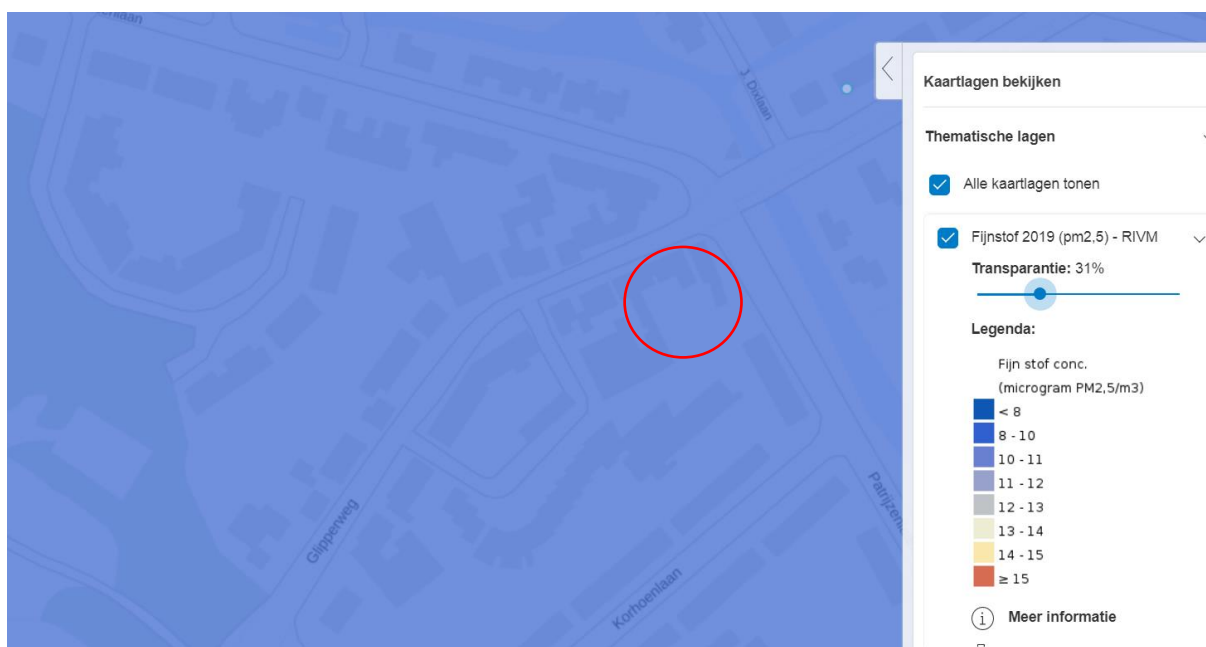
Aangewezen worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vijftien woningen. Hieruit blijkt dat voor wat betreft de woningbouw voldaan wordt aan het Besluit in niet betekende mate.

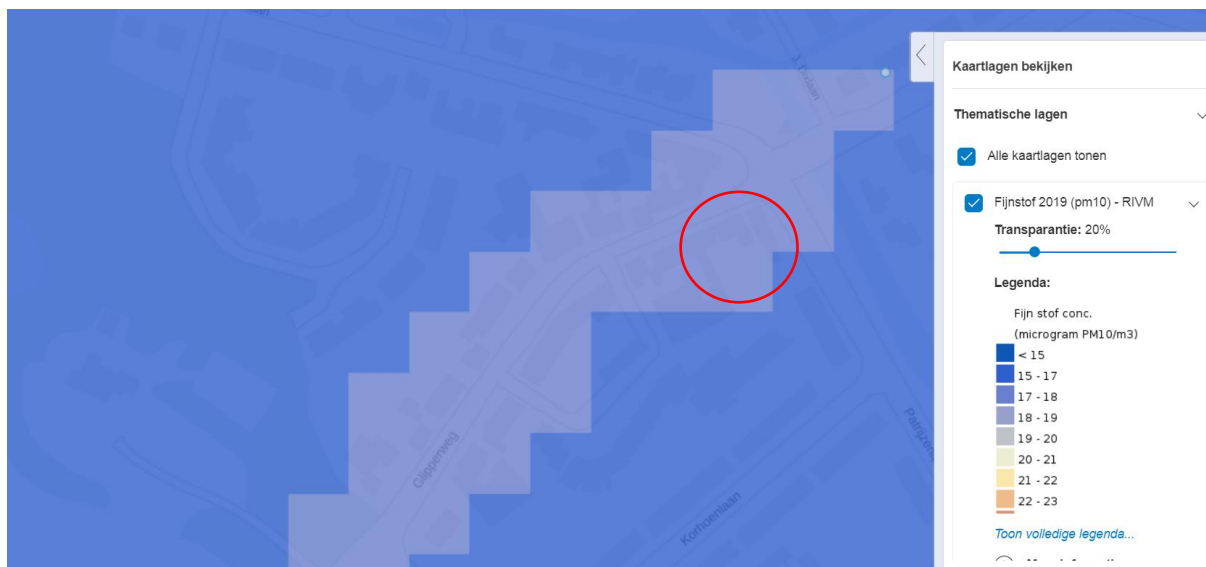
Luchtkwaliteit ter plaatse

Zoals al eerder vermeld, is er geen sprake van een "gevoelige" bestemming. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van de Atlas Leefomgeving (van onder andere ministerie I&W en RIVM), gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Op de volgende afbeeldingen zijn de concentraties over 2019 van fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) weergegeven. Uit deze afbeeldingen blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde grenswaarde van 25 en 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

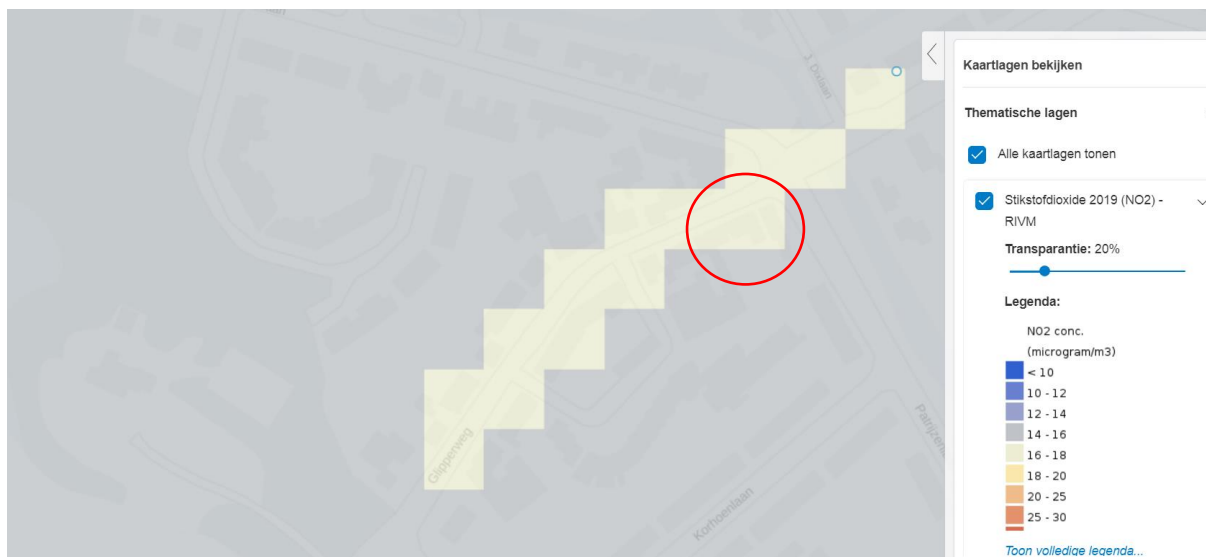
figuur 8: concentratie fijnstof (PM_{2,5}) 2019 ter plaatse: 8 -10 µg/m³, ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m³



figuur 9: concentratie fijnstof (PM10) 2019 ter plaatste: 17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, ruim onder de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$



figuur 10: concentratie stikstofdioxide 2019 ter plaatste: tussen 16 - 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, onder de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$



🔗 Analyse en conclusie

Gezien het feit dat het project onder de Regeling NIBM valt, blijkt dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ook voldoet de luchtkwaliteit ter plaatste van het planvoornemen ruimschoots aan de gestelde grenswaarden. Het onderdeel Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.6 Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is een stikstofdepositieberekening gemaakt. De resultaten en rapportage van het onderzoek zijn toegevoegd als bijlage 4. Uit de berekening blijkt dat de NO_x uitstoot in de toekomstige gebruiksfase 9,71 kg bedraagt en er 48,24 kg NO_x wordt uitgestoten tijdens de bouwfase (per jaar). Dit betreft een worstcasescenario. De AERIUS-calculator laat zien dat in zowel de bouw- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er zijn dan ook geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, wat betekent dat voor dit plan is geen vergunning noodzakelijk is voor de Wet natuurbescherming.

4.3 Blauw



Binnen deze paragraaf worden alle zaken die betrekking hebben op het gebruik van water geanalyseerd. De waterhuishouding in de omgeving van het plangebied is geanalyseerd en het gebruik van oppervlaktewateren is onderzocht.

4.3.1 Waterhuishouding

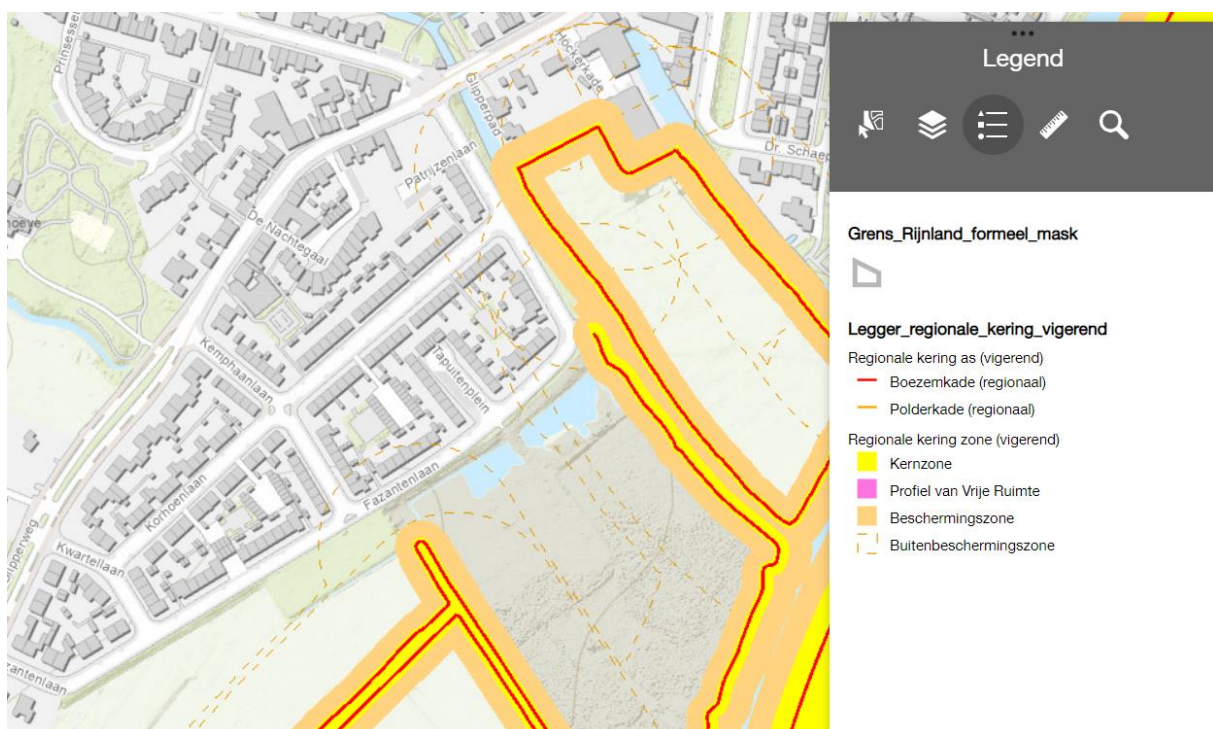
Watertoets

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid (waaronder: 'Europese Kaderrichtlijn Water', 'Nota Anders omgaan met water', 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw', 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de 'Nationaal waterplan') is voor ruimtelijke plannen een Watertoets verplicht gesteld. Deze paragraaf gaat hierop in.

De Watertoets is het hele proces van adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De uitvoering geschiedt binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

4.3.2 Waterkering

De planlocatie is niet gelegen op een regionale waterkering. Wel valt de locatie deels in de "buiten beschermingszone", zie ook onderstaande afbeelding. Voor het planvoornemen geldt dat er geen vergunningsplicht geldt voor de activiteiten in de "buiten de beschermingszone".



4.3.3 Stedelijk water

Lozingen van afvalwater kunnen worden ingedeeld in directe en indirecte lozingen. Lozingen op een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, kortweg riolering, worden indirecte lozingen genoemd.

Hierbij maakt het niet uit of vanuit die riolering al dan niet via een zuivering (bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie) in het milieu wordt geloosd, dus of het een vuilwater- of een schoonwaterriool betreft. De indirecte lozingen vallen onder de Wet milieubeheer.

In het gebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het afvalwater (DWA) afkomstig uit de woningen is (en blijft) op dit stelsel aangesloten.

Hemelwater

Conform de beleidsregels heeft het de voorkeur om regenwater vast te houden, te bergen en dan vertraagd af te voeren zodat overlast wordt voorkomen. In de huidige situatie is er sprake van circa 2.350m² verhard oppervlak. In de toekomstige situatie is dit 2500m². Binnen het plan neemt het verhard oppervlak niet meer toe dan 500 m².

In het uiteindelijke ontwerp zal het gezocht worden een optimalisatie om het regenwater vast te houden, te bergen en vertraagd af te voeren. Daarbij wordt een oplossing gezocht binnen het plangebied, welke aansluit bij de omgeving. Dit zal verder vorm krijgen in het inrichtingsplan.

De nieuw te realiseren woningen worden 100% afgekoppeld en aangesloten op het nieuwe hemelwaterafvoer die het water loost op de Glippert Zandvaart.

🌀 **Analyse en conclusie**

Er zijn geen werkzaamheden voorzien in een waterkering en de huidige verharding neemt niet toe. Tevens zal gezocht worden naar een optimalisatie om het regenwater vast te houden, te bergen en vertraagd af te voeren.

4.4 Groen en milieu



Binnen deze paragraaf wordt de natuur (flora- en fauna) binnen het plangebied en in de nabije omgeving ervan geanalyseerd.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Gebieden met bijzondere natuurwaarden zijn in Nederland wettelijk en/of planologisch beschermd. Hierbij gaat het om gebieden die bescherming genieten op basis van de Wet natuurbescherming en andere in bestemmingsplannen aangeduide gebieden.

Onderstaande paragrafen beschrijven de mogelijke effecten van het project op beschermde gebieden.

4.4.2 Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn wegens de aanwezigheid van bepaalde zeldzame en kwetsbare soorten en habitat-typen (de zogenoemde kwalificerende waarden). De bescherming ervan is geregeld in de Wet natuurbescherming. Overheden dienen de kwaliteit van deze gebieden te waarborgen, waarbij deze aangewezen waarden centraal staan. Deze kwaliteit is mede afhankelijk van de omgeving. Invloeden buiten het gebied kunnen een negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het gebied. Zo kunnen ontwikkelingen op korte afstand kwalificerende soorten in het Natura 2000-gebieden verstoren of verontrusten (externe werking van de bescherming).

Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied, maar is gelegen op circa één km afstand van het meest dichtbij zijnde Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid. Gezien de afstand en wijziging van gebruik van bedrijvigheid naar wonen is er geen sprake van een negatieve externe werking van het plan op een Natura 2000-gebied. Ook met betrekking tot mogelijke stikstofdepositie is dit uit te sluiten (zie hiervoor paragraaf 4.2.6).

figuur 11: afstand tot Natura 2000-gebied, Kennemerland-Zuid



4.4.3 Wet ruimtelijke ordening

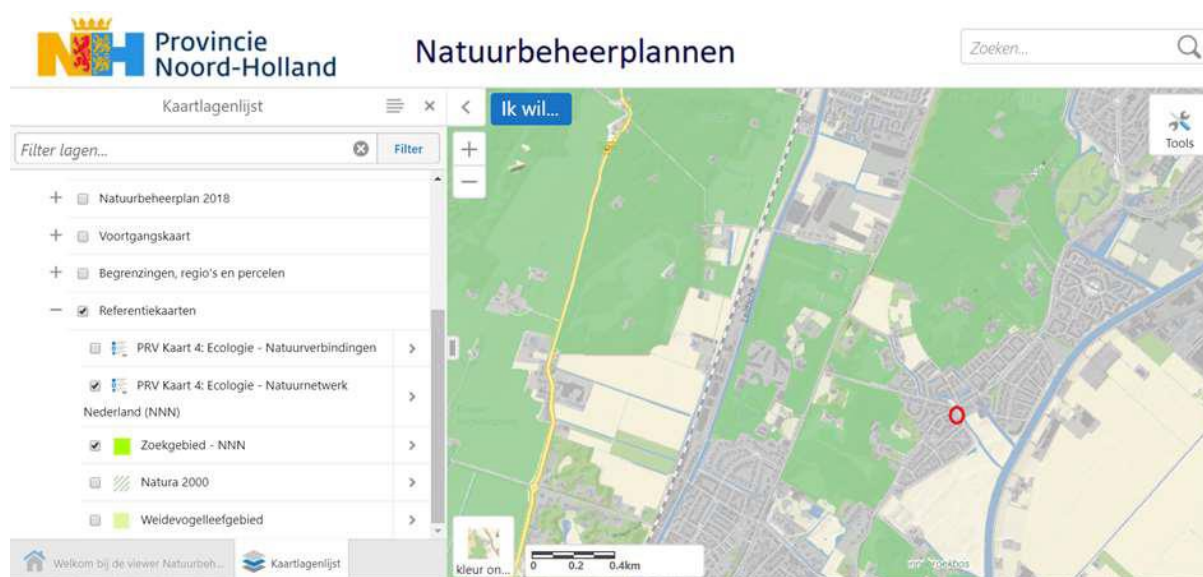
De gebiedsbescherming komt in de Omgevingsverordening NH2020 tot uiting door de aangegeven gebieden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-gebieden). Bij ruimtelijke plannen dient hieraan te worden getoetst. De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten voor het gehele grondgebied een bestemmingsplan te hebben. Het bestemmingsplan dient juridisch in overeenstemming te zijn met het (provinciale) ruimtelijk beleid. Twee beleidsonderwerpen kunnen van invloed zijn op bestemmingsplannen, de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale Landschappen.

4.4.4 Natuurnetwerk Nederland

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan in 1990 en uitgewerkt door de provincies, thans Natuurnetwerk Nederland genoemd (NNN). De NNN is een aaneengesloten of met elkaar in verbinding staand stelsel van belangrijke Nederlandse natuurgebieden. De NNN is veel groter dan de voorgestelde Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden. In de Structuurvisie is de NNN op provinciaal niveau uitgewerkt. De NNN omvat kerngebieden (natuureservaten), natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Het projectgebied grenst niet aan het NNN. In figuur 12 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van het NNN weergegeven. Door de kenmerken van het projectgebied, de afstand tot de EHS/NNN en de aard van het tussenliggende gebied zijn negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling en de instandhoudingsdoelen niet aan de orde.

figuur 12: ligging projectgebied ten opzichte van de EHS/NNN



4.4.5 Nationale Landschappen

Nationale Landschappen zijn gebieden met internationale zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam worden beheerd en worden versterkt. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei. De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid van de Nationale Landschappen. Het plangebied is niet gelegen in een van deze Nationale Landschappen en de aard van het tussenliggende gebied zijn geen negatieve effecten te verwachten van het initiatief.

4.4.6 Soortbescherming

Bescherming van Flora en fauna (soorten) is inmiddels geregeld in de Wet natuurbescherming (2017). Voor het plangebied betreft het de volgende soortgroepen:

- broedvogels (artikelen 3.1 tot en met 3.4 Wnb.): kunnen zich potentieel in het hele gebied vestigen;
- dier- en plantensoorten die strikt beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn, waaronder de groep van vleermuizen (art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten vermeld op de bijlage bij de wet (art. 3.10-3.11): 145 soorten, waaronder bijna alle andere zoogdieren, inheemse amfibieën en reptielen, en een aantal bedreigde vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten.

De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige flora en fauna. De zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geldt voor alle voorkomende soorten.

Dit betekent dat bij de werkzaamheden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstering of aantasting van de aanwezige flora en fauna.

Op 25 november 2019 is een veldbezoek uitgevoerd op locatie (zie bijlage 6). Tijdens het veldonderzoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Op basis van het literatuuronderzoek worden slechts algemeen voorkomende soorten verwacht. Wel is de aanwezigheid van de rugstreepad niet uit te sluiten. Hiervoor zal in een geschikt jaargetijden nog een controle uitgevoerd moeten worden. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning bouwen en in die procedure getoetst en beoordeeld. Voor algemeen voorkomende beschermde soorten geldt dat ze niet ontheffingsplichtig zijn, mits de zorgplicht in acht wordt gehouden.

Analyse en conclusie

Tijdens het veldbezoek is geconstateerd dat er geen zeldzame of bijzondere planten aanwezig zijn. Een nader onderzoek in een geschikte periode naar de rugstreepad is noodzakelijk. Dit wordt uitgevoerd voordat de Omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd. Wel geldt de algemene zorgplicht rondom het algemeen voorkomende soorten blijft gelden. Daarnaast is geen invloed te verwachten op de Natura-2000 en/of NNN.

4.5 Grijs



In deze laatste paragraaf wordt de laatste kleur behandeld, grijs. Hierbij wordt zowel de bovengrondse als de ondergrondse infrastructuur geanalyseerd alsmede civieltechnische aspecten.

4.5.1 Infrastructuur

Bovengrondse infrastructuur

Het planvoornemen wordt ontsloten via Glipperweg, en De Nachtegaal. De Glipperweg is de ontsluiting voor Heemstede en loopt via de Binnenweg naar Bennebroek en de aansluiting op de N207.

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 15 woningen, waarbij voor een deel geldt er dat sprake is van vervangende nieuwbouw, maar ook dat een deel van de bedrijfsfuncties vervalt. Dit blijkt ook uit berekening van de verkeersaantrekkende werking.

4.5.2 Verkeersaspecten

Verkeersaantrekkende werking

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 11 extra woningen. De verkeersaantrekkende werking is berekend op basis van de CROW ASVV 2012. Hierbij is uitgegaan matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. Tabel 1 geeft de verkeersaantrekkende werking van de huidige situatie en de toekomstige situatie weer.

tabel 1: verkeersaantrekkende werking

Type woningen of activiteit	Aantal eenheden	Verkeersaantrekkende werking conform CROW ASVV	Aantal voertuigen
Vershil huidige-toekomstige situatie			
Timmerfabriek (arbeidsintensief)	450 m ²	10,9 per 100 m ²	-49,05
Woningen (huidig)	4	7,5 per woning	-
Woningen (toename)	11	7,5 per woning	+ 82,5
Totaal verschil			33,45 bewegingen per dag

Gemiddeld genomen is er sprake van een kleine toename van 33,45 bewegingen per dag. Gezien de beperkte toename en de huidige ontsluiting van het verkeer vormt het verkeersaspect (zowel aantallen als verkeersveiligheid) geen belemmering voor het planvoornemen. Om de verkeersveiligheid te verbeteren wordt De Nachtegaal uitgevoerd als straat met eenrichtingsverkeer. De ontwerpvoorschriften van deze straat worden onderling afgestemd, zodat een verkeersveilige situatie ontstaat en komen terug in het inrichtingsplan.

Parkeren

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een parkeerterrein op eigen terrein. Hiervoor is reeds door de De Verkeerstellers en onderzoek gedaan naar de benodigde aantal parkeervoorzieningen binnen het plangebied (toegevoegd als bijlage 7). Het onderzoek is gebaseerd op een netto toename van het aantal woningen met 10 stuks. In het laatste plan zijn dit er echter 11. Hieruit blijkt dat er negentien parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn op eigen terrein. Echter is het plan, na de oplevering van het parkeeronderzoek, uitgebreid met 1 woning, waardoor het aantal benodigde parkeervoorzieningen toeneemt naar 23 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied, waarvan er 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn in het openbare ruimte. Er wordt hiermee voldaan aan de gestelde uitgangspunten van de Nota Parkeren van de gemeente.

4.5.3 Straalverbindingen, (riool)leidingen en kabels (Klic)

Ondergrondse infrastructuur

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat, dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden, door middel van een KLIC-melding.

Luchtvaart

Gecontroleerd is of de locatie gelegen is binnen een zone van het luchthavenindelingsbesluit (Lib), dit is niet het geval.

Overige belemmeringen (privaatrechtelijke aspecten, erfdienstbaarheden)

Uit de gegevens zoals deze nu voorhanden zijn, blijkt dat er geen belemmeringen zijn rondom de privaatrechtelijke afspraken, erfdienstbaarheden en eigendommen. Wel wordt in samenspraak met Elan Wonen een recht van overpad gevestigd over de brandgang achter de zeven rijwoningen. Ook de toegang tot de hofwoningen over het perceel van de Glipperweg 72 krijgen een recht van overpad.

Analyse en conclusie

Uit onderzoek blijkt dat het plan geen onevenredige verkeers- en parkeerdruk genereert op de omgeving. Door de inrichting van de buitenruimte met voldoende parkeervoorzieningen wordt parkeeroverlast uitgesloten. Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Er wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

5 Economische haalbaarheid, maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend initiatief betreft een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aangezien er meer dan tien woningen worden gerealiseerd. In het hiervoor genoemde artikel uit de Wro is aangegeven dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd'. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd via afspraken in de anterieure overeenkomst die de gemeente en de initiatiefnemer met elkaar hebben gesloten. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend initiatief en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van het initiatief gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd in de anterieure overeenkomst.

Planschade

Door het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van de locatie bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van de omgevingsvergunning worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Wel is er een planschadeanalyse.

Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende initiatief niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de procedure en de participatie vanuit de omgeving daarin, is het van belang om de directe omgeving te informeren over de plannen en de uitvoering hiervan. De omgeving heeft op verschillende manieren kennis kunnen nemen van de plannen.

Op diverse momenten is de buurt geïnformeerd over de plannen omtrent de herontwikkeling van timmerfabriek van Van der Veldt. De laatste inloopavond vond plaats op 16 oktober 2019 in het Raadhuis van Heemstede. Toen zijn ook de plannen gepresenteerd voor de herbouw van Glipperweg 72. Aanwezig waren enkele commissieleden van de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek. Zij gaven aan, mede naar aanleiding van de welstandsvergadering van 10 oktober 2019, dat de voorkeur voor de aanbouw uitgaat naar een lichte kleur (liever dan contrasterend zwart). Omwonenden reageerden overwegend positief. Enkele reacties waren: "De witte uitstraling past bij de omgeving." "Het is een mooi plan, een vooruitgang voor de buurt." Ook waren er een aantal negatieve reacties. Echter overwegend was sprake van een positief geluid.

Op 26 oktober 2021 is een tweede bewonersbijeenkomst georganiseerd. De uitkomsten hiervan waren positief. Opmerkingen die gemaakt zijn over het eenrichtingsverkeer over De Nagtegaal zijn al gerealiseerd. Ook het bouwverkeer zal straks niet over De Nagtegaal plaatst vinden, dit wordt tzt. vastgelegd in de overeenkomst met de aannemer en de bouwvergunning. Ook is de hoogte van de woningen aangepast in de verbeelding.

6 Conclusie inpasbaarheid

Het planvoornemen betreft het vervangen van een aantal woningen, het herontwikkelen van een oude bedrijfslocatie en het toevoegen van een aantal nieuwe woningen. Hiervoor wordt een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Gebleken is dat het plan past binnen de relevante beleidskaders. Ruimtelijk bestaan er ten aanzien van de ontwikkeling geen bezwaren. Door het planvoornemen wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Ten aanzien van de milieuaspecten zijn er geen randvoorwaarden of beperkingen te onderscheiden.

Het project heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Ook ten aanzien van akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid zijn geen negatieve gevolgen te verwachten.

Wij concluderen dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het niet bezwaarlijk, ondanks de strijdigheden met het huidige bestemmingsplan, voorliggend plan uit te voeren. Tevens is de toelichting opgesteld ter onderbouwing voor de besluitvorming.

Bijlage

1 Bodemonderzoek

Bijlage

2 Akoestisch onderzoek

Bijlage

3 Vormvrije m.e.r.

Bijlage

4 Stikstofonderzoek

Bijlage

5 Archeologisch onderzoek

Bijlage

6 Quickscan flora en fauna

Bijlage

7 Parkeeronderzoek

